

Mode d'emploi
Rafraîchir mon intérieur

Un chantier nommé Plaisir !!

Adrien Soviche
26 Allée du Luxembourg
93320 Les Pavillons sous Bois
06 61 50 42 21
www.instant-t-architectes.fr

Vous avez dit Rafraîchissement ?

Il s'agit essentiellement de peinture, éventuellement du changement des fenêtres.

Si votre projet implique un tant soit peu les aspects techniques d'un bien, électricité - plomberie…, il est fort probable que vous ayez à suivre la Notice "Rénover / Modifier son intérieur"

S'il s'agit d'une salle de bain, d'un wc, ou d'une cuisine à changer, même s'il ne s'agit que de l'une ou de l'autre, lisez la Notice "Rénover / Modifier son intérieur".

Sommaire

1.1 PREMIER CONTACT

Que vous nous ayez connus par notre site internet ou que nous ayons été recommandés par vos proches, notre premier contact se fera par téléphone.

C'est Adrien qui échangera avec vous.

Vous validerez avec lui le type de travaux à effectuer, leur périmètre et une description rapide de l'existant.

- Le **budget** sera évoqué.

- La **zone géographique** sera évoquée.

- La **période de travaux** envisagée sera évoquée.

L'idéal est de pouvoir envoyer un plan et des photos préalablement à l'échange téléphonique. Même si c'est un vieux plan, même si vous n'êtes pas photographe !

Adrien pourra être bien plus pertinent sur de nombreux aspects s'il a ces éléments en main.

1.2 VISITE PREALABLE

Une visite sur place est indispensable.

Faire Connaissance.

Que ce soit un studio un appartement de 50 ou de 200m2, Adrien va devenir votre interlocuteur de tous les jours et il est indispensable que le courant passe ; ce sera le premier objectif de la visite qui sera atteint à travers les discussions dont les sujets sont les suivants :

Visite du bien.

Vous ferez faire le tour du propriétaire à Adrien. Il est important que l'ensemble soit visité. Vous vivez chez vous depuis un temps conséquent, Adrien n'a passé la porte que depuis quelques minutes et devra s'approprier ce bien.

Cette visite sera l'occasion d'une discussion à bâtons rompus de l'historique du bien, des inconforts que vous souhaitez résoudre, des intentions que vous avez déjà ou encore du repérage des aspects techniques.

Vos attentes.

Puis nous prendrons le temps de bien définir vos attentes. Seront aussi évoquées les raisons qui vous ont amené à prendre la décision de faire des travaux.

Vous aurez tout intérêt à présenter à Adrien les aménagements que vous aviez déjà vous-même imaginés. Il n'est pas rare qu'entre le discours et le dessins les paradoxes soient flagrants et permettent ainsi d'approfondir la réflexion.

Adrien saura repartir d'une feuille blanche en faisant fi des idées que vous lui aurez présentées.

Vos questions.

Vous aurez encore nombre de questions et vous pourrez les poser en fin de rendez-vous.

Après la saisie de quelques informations d'ordre administratif, Adrien repart avec toutes les informations. Marie rédigera une Lettre de Commande (mini contrat) reprenant tous les éléments discutés ainsi qu'une proposition chiffrée des étapes de mission de l'Architecte.

Vous revenez vers nous avec vos questions ou incompréhensions quant à cette Lettre de Commande, nous reformulons, adaptons à votre convenance, et démarrons la mission.

1.3 RELEVE DES EXISTANTS

Si la surface du bien est supérieure à 20m2 ou si le bien est long à relever c'est Nicolas qui viendra prendre les cotes du bien, Marie assurant la partie planification du rendez-vous.

1.4 LISTE D'INTERVENTIONS

Tableur excel d'une bonne quinzaine de colonnes.

Dans un premier temps instant|t se concentre à lister et chiffrer tout les éléments nécessaires et suffisants avec une qualité honorable de matériaux.

Les références définitives de matériaux seront choisies dans un second temps.

Il s'agit de connaître où se trouve exactement le curseur du montant des travaux.

Votre Architecte utilise les coûts observés du marché pour aboutir à cette estimation. instant|t entre dans les détails de la construction dès les prémices du projet ; ainsi le budget est maîtrisé dès le départ.

Pour les travaux demandant Fourniture et Pose, instant|t utilise un prix réaliste de telle ou telle fourniture de qualité et connaît le prix qu'une entreprise demande pour la mise en oeuvre de chacun des éléments.

Pour les interventions un peu plus spécifiques, instant|t sera peut-être amené à visiter le bien avec une entreprise ou une autre pour évaluer la faisabilité technique de tel ou tel élément du chantier et donc son coût.

Pour les travaux sur structure (ouverture de murs porteurs par exemple) instant|t est capable d'évaluer le coût de celle-ci mais cela ne vous passera peut-être pas d'une étude réalisée par un Bureau d'Étude de Structure (ingénieur).

1.5 QUANTITATIF

Chaque item de la liste d'intervention est quantifié. On passe en revue chaque pièce et on compte les interrupteurs, les prises de courant, les mètres carrés de peinture ou de parquet...

Tous les éléments de la Liste exhaustive sont passés au crible.

Attention toutefois : les entreprises devront vérifier par elles-mêmes ces quantités et ne pourront se prévaloir d'une quantité insuffisante de matériaux.
En effet le quantitatif donné par instant|t correspond exactement à la surface à mettre en oeuvre. Or il en faudra toujours un peu plus à l'achat pour couvrir les pertes dues aux chutes au moment de la mise en oeuvre.

1.6 DESCRIPTIF

Il reprend toutes les discussions et sujets menés en débat pendant les différentes rencontres Architecte / Maître d'Ouvrage et Architecte / Entreprises.

Une première partie intitulée "Interventions Globales" reprend tous les sujets qui ne sont pas localisables :
- Protection des existants
- Cloisonnement
- Ménage de chantier
- …

Puis il est organisé par Pièce. Ainsi Cuisine, Couloir, Séjour, Salle d'eau… sont les têtes de chapitres.

Par souci de clarté vis à vis d'un Particulier qui ne connaît pas forcément grand chose à la construction, instant|t organise les sujets de façon logique :

Ainsi dans une pièce technique comme une salle de bain, nous ne parlerons pas électricité, plomberie ou sanitaire, mais bien de l'espace douche, de l'espace soin (vasque et miroir), du sol…

C'est à dire qu'au lieu de lister les points électriques en mélangeant les prises de courant, l'éclairage et la ventilation, nous dirons que pour "l'Espace Soin" il faudra penser à :

- Meuble bas (menuiserie)
- Vasque (sanitaire)
- Siphon (plomberie)
- Point d'eau froide, eau chaude, évacuation (plomberie)
- Coffrage (plâtrerie)
- Peinture des tuyaux (peinture)
- Mitigeur (plomberie)
- Prise rasoir-sèche cheveux (électricité)
- Miroir (miroiterie)
- Éclairage (électricité)
- Porte savon (divers)
- Porte gobelet (divers)
- Porte serviette (divers)

Le risque d'oublier un élément en s'imaginant devant celui-ci **est quasi nul** ; d'où une maîtrise des coûts inégalée.

Donc dans le Descriptif, les éléments du chantier sont rédigés et rendus intelligibles au néophyte.

1.7 CHIFFRAGE

Plusieurs cas :

Le curseur est très au-dessous de l'enveloppe globale.

C'est tant mieux, soit vous pourrez vous permettre d'ajouter des éléments au chantier, soit vous pourrez améliorer la qualité des fournitures. Dans son bordereau, instant|t prévoit une liste de "Suppléments Confort" que vous pourrez ajouter selon vos envies.

Le curseur du pré-chiffrage est 10% au-dessous de votre enveloppe globale.
Il serait sage de ne pas chercher à gonfler le nombre de vos attentes par rapport au chantier.
En outre il sera important de respecter les prix arbitraires de fournitures qui ont été utilisés pour les chiffrer. Dans la rénovation certains points techniques ne pourront être validés qu'après avoir commencé les travaux : instant|t est en mesure de les identifier et de les chiffrer, ce sont les éléments qui sont contenus dans la liste "Suppléments Techniques", gestion de risque financier d'instant|t.

Le curseur du pré-chiffrage correspond à peu de chose près à l'enveloppe budgétaire.
Alors il ne faut plus toucher à rien, se contenter de ce qui est inclus. Lors de la mise au point technique effectuée par instant|t et l'entreprise sélectionnée les détails de réalisations vont se préciser et le montant du chantier continuer à grimper.

Pour être complètement raisonnable il faudrait envisager les éléments qui pourront ne pas être réalisés en cas de dépassement d'enveloppe significative.

Comprenez que l'objectif d'instant|t est de vous faire signer un devis où rien n'a été oublié. C'est à dire un chantier qui se déroulera sans Travaux Supplémentaires (TS).

Si le curseur est au-dessus il va falloir comprendre les postes chers, hiérarchiser les nécessités et ne pas réaliser les travaux moins urgents.

1.8 CHOIX DE L'ENTREPRISE

Le Bordereau et le Descriptif seront communiqués aux entreprises que l'on aura souhaité voir répondre à l'Offre de Travaux.

En général le budget est établi par instant|t et il s'agira surtout de connaître leur disponibilité. Ces entreprises viendront sur place afin de constater par elles-mêmes les lieux du chantier, les accès et les points sensibles. Selon les travaux demandés, Adrien pourra être présent aussi lors de cette visite.

Comme indiqué en introduction de ce livret, instant|t sélectionne des entreprises de qualité répondant à des exigences en phase avec leur temps.

instant|t garantit une vraie qualité de travail de la part de ces entreprises. L'intérêt est simple : si elles venaient à réduire cette qualité… instant|t stopperait de leur apporter du travail !

Vous pouvez découvrir le mode de sélection des entreprises dans la Fiche Pratique n°8 du site internet. À la fin de celle-ci un lien vous propose de voir la liste des entrepreneurs sélectionnés par i|t. Vous pourrez aussi voir les informations générales de chaque entreprise : assurances, Kbis, composition, historique avec i|t...

Mise au point technique

Une nouvelle fois, instant|t va passer en revue tous les éléments du descriptif avec les entreprises concernées pour affiner les intentions de mise en oeuvre et donc maîtriser les coûts.

Si certains éléments ne sont réalisés que par un seul métier, il y a souvent des interactions entre corps de métier. Ces réunions de mise au point permettent de susciter des questionnements AVANT de démarrer le chantier.

1.9 SUIVI DE TRAVAUX

Trois niveaux de Suivi de Travaux sont proposés par instant|t.

Ils correspondent aux niveaux d'implication que souhaite voir le Maître d'Ouvrage de la part de l'Architecte quant aux travaux.

Une Veille, facturée de façon mensuelle, permettra au Maître d'Ouvrage (c'est vous, celui qui a le chéquier en somme) de contacter Adrien via mail ou téléphone pour toute question ou inquiétudes. Adrien pourra alors contacter l'entreprise si nécessaire et vous répondre rapidement pour vous assurer un meilleur sommeil.

La signature de devis se fait entre vous et la ou les entreprises sélectionnées. Vous aurez profité de tous les conseils d'instant|t pour signer dans les meilleures conditions.

Adrien pourra se déplacer sur demande pendant le chantier. Des litiges peuvent apparaître nécessitant la présence d'une personne tierce et avertie.

Un bon chantier tient en grande partie par l'ambiance qui règne entre Payeur et Exécutant. Cet équilibre est parfaitement instable et peut chavirer à tout instant. Les non dits sont les pires ennemis et votre Architecte est là pour mettre gentiment les pieds dans le plat.

Un suivi Partiel, toujours assuré par Adrien Soviche, vous assure la présence de votre Architecte aux moments clefs de votre projet. Les étapes sont différentes d'un type de projet à l'autre. Pour un rafraîchissement cette offre facturée sur la base d'un forfait pour le chantier n'est pas adaptée : il n'y a pas réellement d'étapes lors d'un coup de peinture. En revanche pour une rénovation d'appartement c'est idéal : les entreprises sélectionnées par instant|t connaissent bien les attentes et la présence de l'architecte n'est pas nécessaire à 100%. Par contre le positionnement des cloisons, les surprises lors de la démolition ou les détails de mise en oeuvre des produits de finition sont toujours des moments pleins d'interrogations où seuls instant|t a les réponses.

Un suivi Complet, facturé de façon hebdomadaire, engage pleinement la responsabilité de votre Architecte. Inadaptée à un rafraîchissement, cette offre contient un contrôle quasi total de la ou les entreprises missionnées pour le chantier.

- Contrôle hebdomadaire de l'avancement de chantier
- Contrôle régulier des travaux en plus et en moins
- Contrôle des commandes, des livraisons
- Reportage photo
- Gestion des situations critiques
- Disponibilité à l'urgence
- ...

